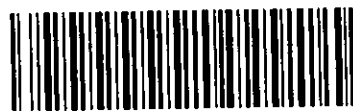


מרחב תכנון מקומי חל-חצית

תכנית שמורת מס' 1435

תל"ד מס' 2 ל:נח 1970 של תכנית שמורת מס' 1115

עבר הירקון, רובע ה' קטע תכנון 3



1435

2558-2



1

1435

פרטג תכנון מקומי חל-אביב

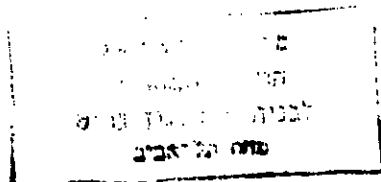
תכנית מפורטת מס' 1435

זינוי מס' 2 לשנת 1970 של התכנית מפורטת מס' 1115

עבר הירקון, רובע ה' קטע תכנון 3

1. שם התכנית : תכנית זו חקרא תכנית מפורטת מס' 1435, שינוי מס' 2 לשנת 1970 לתכנית מפורטת מס' 1115, עבר הירקון רובע ה' קטע תכנון 3.

2. תחולת התכנית ובגבולותיה : תכנית זו חלה על שטח בין 312-130 דונם כמפורט להלן והמוחזק בקו כחול בתשריט מיום 8.9.74 המצורף אליה (להלן "התשריט"), והכולל : -
- גוש 6648 חלקות: 119, 116, 111, 110
חלק מחלקה 35.
- גוש 6634 חלקות: 218, 216, 182-195, 91-97, 57-75
חלקי חלקות: 4, 217, 207, 98.
- גוש 6649 חלקות: 209, 206, 100-104, 94, 65, 58-63
56, 55, 41-53, 8-10.
- חלקי חלקות: 139, 7, 95, 89, 27, 5, 28
- גוש 6896 חלקות: 70, 69, 64, 49-55
חלקי חלקות: 26, 25, 57.
- לתכנית זו מצורפים כנספחים והמחזורים חלק בלתי נפרד תכנית זו : -
- א. רשימת החלקות בתכנית והמגרשים המוצעים - לוח החקצאות.
- ב. הערכת סמאי מקרקעין.



עיריית חל-אביב/יפו.

סוגים.

3. יוזם התכנית : עיריית חל-אביב/יפו.
4. בעלי הקרקע : סוגים.
5. מחבר התכנית : י. הרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובונים ערים, אחד העם 118 ת"א.
6. מטרת התכנית : תכנון מחדש ואחוד וחלוקה חדשה (רה פרצלציה) של השטח הנמצא בגבולות התכנית עם"י תכנית הממאר המקומית מס' 1111 שנוי מס' 1 לשנת 1966 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון ובכך לבטל תכנית מפורטת מס' 1115, ע"י : -
- א. החזית דרכים כמסומן בתשריט וקביעת גורח הצמחים על רחובות האוניברסיטה ואינטגרציה עם דרך חיסה.
- ב. קביעת אזורי המגורים השונים כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת השטחים הצבוריים כמסומן בתשריט.
- ד. קביעת הבנוי ואופן העמדה הבניינים.
- ה. קביעת יחידות מסחריות ושטח הרצפות המותר.

- ו. קביעת מקום טיוטת המסמכים השמליים ורואי המסמכים.
- ז. קביעת מס' היחידות הידועות והחוזי המבניה המותרים בכל מגרש ולכל קניין.
- ח. קביעת תקנות בניה לאזורי המגורים והאזוריים האחרים.
- ט. קביעת המסמכים לחלוקה חדשה (רת פרצלציה) שלא בהסכמת הבעלים.
- י. אחוד וחלוקה של שטחים הכלולים בחכניה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

7. רשום שטחים צבוריים :

השטחים הצבוריים כולל הדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים לבנינים צבוריים והשטחים הצבוריים הממונים מיועדים להפקה אירעמו ע"ד עיריית חל-אביב/יפו כחוק ללא חמורה, במסגרת רשום החלוקה החדשה כנ"ל, כשהם טנויים ממל מבנה או חזקה.

8. חניה בלי רכב :

הבניה והמחנה בשטח התכנית יכללו שטחים למתרון חניה כלי ורכב. שטחי חניה אלה, גודלם והגישות אליהם יהיו כמופים להוראות חכנית מאחר מקומית מס' 1111, לדרישות מהנדס העיר והועדה המקומית בעת מתן היתרי בניה להקמת הבנינים.

9. שטחים צבוריים ממונים :

השטחים הממונים בחשדים כשטח אזורי מחנה מיועדים לבנים צבוריים, מרשי מחקים לילדים וכל חכלית אחרת הקבוצה בשטח צבורי מחנה.

10. אזור לבנינים צבוריים :

השטחים הממונים בחשדים כשטחים לבנינים צבוריים מיועדים לבנינים צבוריים בהתאם לחליות המפורטות מסה : -

על מגרש מס' 59 ביח מפר יסודי.

על מגרשים מס' 58 א, 58 א, 32 א, 32 ב, 13 א, 13 ב, 13

- בני ילדים

מועדוני נועד

מקונות ילדים

בחי כנסת

מרטאות

תחנה לאם וילד

מרכזת מלמונים.

מותר לחלק את המגרשים הנ"ל למגרשים צבוריים בודדים כאשר הועדה המקומית. מקומם של הבנינים הצבוריים יקבע בהתאם לחכניה שחאשר הועדה המקומית בחנאים הבאים : -

1. קוי הבנין יהיו כמסומן בחשדים ולא כחות מ-6 מסד מבולוח המגרש הצדדיים והאחוריים.

2. גובה הבנין לא יעלה על 10 מסד (3 קומות).

3. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש ושטח הרצפות בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

11. אזורי המגורים :

א. אזור מגורים וגובה הבנינים :

אזורי המגורים וגובה הבנינים הם כמסומן בחשדים.

ב. המבנים והבנייה :

שטח הרצפות לקומה ושטח הרצפות הכולל באזורי המגורים השונים ובמגרשי המגורים השונים יחשבו בהתאם למספר הקומות והיחידות המותרות במגרש (למי לוח היה' בחשדים) ולפי 100 מ' ממוצע בניה ליחידות המגורים על מגרש אחד, אך בכל מקרה לא יעלה שטח הרצפות בקומה באזורי מגורים משנה 3 על 30% בניה באזורי המשנה 4 ומשנה מיוחדת על 15% בניה בקומה. כאמור לעיל חסוב שטח הרצפות יהיה לפי 100 מ' ליחידות דיור ויפסקה על בסיס הממוצע ליח' דיור על מגרש אחד. ככאן שהועדה המקומית תהיה רשאית להוציא יחידות בניה לדיור שסמךן עולה על 100 מ' לפי החשד הנ"ל אך בתנאי שתכניות דירות גדולות מ-100 מ' תבדקנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מהנדס הקיר על מנת להבטיח שאינן ניתנות לחלוקה לדירות קטנות יותר.

ג. חוק הבניה והבנוי :

קוד הבניה ואופן הקצדת חבניות באזורי המגורים השונים יהיו בהתאם למסומן בחשדים ולא פחות מ-4.0 מ' מגבול מגרש צדדי להוציא את המבנים על מגרשים 12-6, 22-14. יוחרו קירות משותפים במגרשים 37, 36, 35 (בנינים 39, 38, 37) ובמגרשים 38, 36 (בנינים 41, 40).

ד. שטח פנימי של מגרש :

מוחר להלק את מגרשי המגורים השונים למגוריהם בודדים בהתאם לחשדים החלוקה שאשר הועדה המקומית, בתנאי וחלוקתם תהיה תואמת את תכנית הבנוי כמסומן בחשדים.

ה. מבני עזר ותחנת מכונות :

חניה מכונות ומבני עזר כגון: חדרי כביסה, מקומות לחליה כביסה, חדרי הסקה ומזוג אויר, מרכזים לאספקת גז, מקלטים וכו' יוחר לבנותם בקומות העסנדרים של בניני המגורים או בקומות שאפשר הועדה המקומית בתנאי שלא חסגע תכנית הבנוי כמסומן בחשדים.

12. הצפיפות :

הצפיפות בשטח התכנית לא תעלה על 1846 יחידות דיור רגילות, 1610 מ' שטח רצפות לחנויות ועוד 96 יחידות דיור לזוגות צעירים כמפורט בחשדים. (הועדה המקומית תהיה רשאית להיחר הקטת דירת שומר בקומת העמודים שבגבין גבות אם נראה לה הצורך בכך. שטח דירה כזאת לא יעלה על 70.0 מ'). צפיפות המגורים על מגרשי המגורים תהיה תואמת ולא תעלה על המפורט בלוח היחידות בחשדים. לצרכי חסוב הצפיפות ועל פי תכנית מחאר מקומית מס' 1111 נחשבים 70 מ' בניה של שטח מסחרי כשווים ליחידות דיור אחת.

13. רשום זיקת הנאה באזורי המגורים :

לא יוקמו כל גדרות וחרסם זיקת הנאה חרדיה (שעבוד חרדי) בין המגרשים המפורטים מטה לזכות למעבר לחולכי רגל ולמעבר ולחניה מכונות :

- א. בין מגרשים מס' 9, 10, 11, 12 (בנינים מס' 12, 13, 14, 15).
- ב. " " " : 14, 15, 16, 17, 18 (בנינים מס' 16, 17, 18, 19, 20, 21).
- ג. " " " : 20, 21, 22 (בנינים מס' 22, 23, 24).
- ד. " " " : 24, 25 (בנינים מס' 25, 26).
- ה. " " " : 26, 27 (בנינים מס' 27, 28).
- ו. " " " : 27 א', 27 ב' (בנינים מס' 29, 30).
- ז. " " " : 28 א', 28 ב' (בנינים מס' 31, 32, 33).

- ח. בין מגרשים מס' 2, 29, א' (בנינים מס' 34, 35).
- ט. בין מגרשים מס' 47, 48, 49 (בנינים מס' 46, 47, 48).
- י. " " " 42, 43, 44 (בנינים מס' 43, 44, 45).
- יא. " " " 52, 53 (בנינים מס' 54, 55).
- יב. " " " 54, 55 (בנינים מס' 56, 57).
- יג. " " " 56, 57 (בנינים מס' 58, 59).
- יד. " " " 61, 62, 63 (בנינים מס' 60, 61, 62).
- טו. " " " 64, 65, 66 (בנינים מס' 63, 64, 65).
- טז. " " " 68, 69, 70 (בנינים מס' 66, 67, 68).
- יז. " " " 72, 73, 74 (בנינים מס' 69, 70, 71).
- יח. המעבר למכונות למגרשים אלה יהיה דרך מגרש מס' 76.
- יט. " " " 7, 8, 5 (בנינים מס' 10, 11, 8).
- כ. חנאי הסכמת בעלי הקרקע הנוגעים בדבר.
- כא. " " " 37, 38, 39, 36, 35, 34 (בנינים מס' 41-36).
- כב. בהחלט לתכנית הבניה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

14. יחידות מסחריות :

מגרשים מס' 2, 45, 46, ו-71 מיועדים לבניה חנויות כמפורט מטה:
חנויות מכל הסוגים לרשות עקרה הבית ו/או לצרכי מסך הבית.
מזנונים וקיוסקים
בתי מרקחת
מספרות
בנקים

א. שטח רצפות חותך
שטחי מרצפות המבטימים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלת
מגרשי היחידות המסחריות בהחלט.

לא חותר בניה חנויות ושטחי מסחר מעל למתורם בטבלת מגרשי
היחידות המסחריות בתארים.

ב. בשטח החניה שליד מגרש מס' 2 ינטעו עצים כדי למנוע מטרד
משטחי המסחר והחניה למגורים.

15. הגבלות בניה מסחר וחנויות :

חכניה זו היא חלק מתכנית עבר הירקון כולה ורובעים ד', ה'
ו-ו' כפרט. שטחי המסחר שבה ומקומם אחריו וחושבו כך שישלימו
את עקרונות ודרישות חכנית עבר הירקון. מכאן שלא חותר כל
בניה חנויות ושטחי מסחר מעל למאושר ולמותר בשטח חכנית זו
בכלל ובצד המזרחי של רחוב ויצמן בפרט (מעקרונות חכנית עבר
הירקון ששטחי המסחר והחנויות על רחוב ויצמן מרוכזים אך ורק
בצדו המערבי), אלא באם תוגש והאושר חכניה כוללת ומחאימה בנודה
המחוזית אשר חבטיה העקרונות ודרישות החכנון של חכניה עבר הירקון
והרובעים הנ"ל לא ישובשו.

16. שטח פרטי פתוח :

א. שטח פרטי פתוח הוא חלק בלתי נפרד מהמגרש אליו צמוד ודינו שווה
בין אם המגרש אליו הוא צמוד הוא למגורים, יחידה מסחרית או מגרש
לבנין צבורי.

ב. לא חותר כל בניה או שטחי חניה בשטח פרטי פתוח פרט לחבנה
למנספורמסור השמלי בשטח הפרטי הפתוח של מגרש מס' 42.

ג. על חשט הפרטי פחוח לאורך דרך היפה ברצועה רוחב של 15.0 מ' חרשם זיקת הנאה לטובה עירית מ"א/ימו לצורך גנון חשט ואחזקה.

17. מקום טרנספורמטורים חשמליים :

א. בטח התכנית אוחזו בהסכמת חברת החשמל, 5 מקומות למבנים לטרנספורמטורים חשמליים לצרכי התכנית כמפורט מטה :

- מבנה במגרש צבורי פחוח מס' 60 כמסומן בחשירים.
- מבנה במגרש צבורי פחוח מס' 51 כמסומן בחשירים.
- מבנה בטח פרטי פחוח של מגרש מגורים מס' 42.
- בקומת המרחף במבנה החנויות של מגרש מס' 71.
- בקומת המרחף במבנה החנויות על מגרש מס' 2.

לא יוקמו מבנים נוספים לטרנספורמטורים חשמליים שהמפורט בתכנית ובמידה יידרשו טרנספורמטורים חשמליים נוספים הם יוקמו במרחמי הבנינים בלבד.

ב. חיבורי הבתים לרשח החשמל יהיו חת קרקעיים ולא יהיו כל חיבורים עיליים.

18. עץ עתיק לטמירה :

על מגרש צבורי פחוח מס' 51 נמצא עץ עתיק לטמירה אסור לירות או לגרוע ויש לשלבו בחוח המגרש.

19. גדרות :

בטח תכנית זו יהיו גדרות חזיתות המגרשים והגדרות בין המגרשים בהתאם לדריכות מהנדס העיר.

20. אחוז וחלוקה מחדש :

לתכנית זו מצורפת כנספת רשימת החלוקה בתכנית והמגרשים המוצעים (לוח הקצאות) רשימה זו תהווה את המסגרת להסדרת הקרקעות בטח התכנית לאחוז וחלוקה בהסכמת הבעלים או הלא בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה חסכ"ה (1965).

21. טח לחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

בטח התכנית מותחמים בקו שחור שני טחים לחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים. בטחים אלה יהיה אסור בניה על לבצוע חלוקה חדשה על פי חוק או על פי חסכס בין כל הבעלים הנוגעים בדבר.

22. הוצאות התכנית

מועדה למקומית תגבה את כל הוצאות התכנית לירות הוצאות עריכתה ובצועה לטי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה חסכ"ה - 1965.

23. השלמת מגרשים 34, 35 :

העיריה תגרום לכך שמגרשים מס' 34, 35 יושלמו מחלקה 1 בגוש 664 ללא חצורה.

ההאריך המפורסר לבצוע על התכנית הוא עשר שנים בכפוף לשינויים במודעי הבצוע של התכנית או שלב משלבים שהועדה המקומית רואית להכניס בחכניות המפורסות, בשום לב למעקפתחות באזור לנסיבות הקשורות במתחוח.

1. שלב בצוע :

על חלקי ימחים בתכנית זו יהולו הגבלות בבונה הבניה בקטר למחקנים לעומה ואחר מציאים באזור. כל עוד ימצאו המחקנים הנ"ל באזור יהיו היחרי הבניה ביחס לבוצחי הבנינים בשטח החכנית מפורסם לאזור מפרד הבסחון וסוף תאריך.

2. הגבלות בניה :

היוזמים יחוייבו בבצוע מעברים חס קרקעיים להולכי רגל מתחת לדרך חיפה.

26. בצוע התכנית :

27. יחס התכנית לתכנית המתאר המקומית 1111 :
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית 1111 ותקנות תכנית זו תהיינה כחוספה לתקנות תכנית מתאר מקומית מס' 1111.

..... : חתימת היוזם

..... : חתימת התכנון

..... : תאריך

צחק פולשטין ושות'
ארכיטקטים ובוני/ערים
ת"א אחד העם 100 טל. 244303

17 נוב' 1974

שם התכנית		1435
תאריך		25.2.73
מס' תכנית	12033	2.2.18
מס' תכנית	12348	2.2.22
אישור לפרק חוקק ע"י		30.7.73 - 12.11.73
תאריך		198 - 202 *
תאריך הועדה	9.9.75	

מס' 1945
 מס' 1485
 מס' 146
 מס' 25-16
 מס' 7
 מס' 10

מס' 1945
 מס' 1485
 מס' 208
 מס' 19.11.73
 מס' 10

מס' 1945
 מס' 1485
 מס' 208
 מס' 19.11.73
 מס' 10

מס' 1945
 מס' 1485
 מס' 208
 מס' 19.11.73
 מס' 10

מס' 1945
 מס' 1485
 מס' 208
 מס' 19.11.73
 מס' 10